

Holmehøj, Etape 3 Vest Gundsømagle

Lokalplan 624



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål og indhold	8
Forhold til anden planlægning	10
Miljø og bæredygtighed	15
Tilladelser fra andre myndigheder	16
Dispensation fra lokalplanen (planlovens §§ 19 og 20)	17
§ 1 Formål	18
§ 2 Område og zonestatus	18
§ 3 Anvendelse	18
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8 Ubebyggede arealer og terræn	21
§ 9 Miljøforhold	22
§ 10 Grundejerforening	23
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	24
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	24
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	24
§ 14 Vedtagelsespåtegning	25
Kortbilag 1, Matrikelkort	26
Kortbilag 2, Fremtidige forhold	28
Kortbilag 3, Illustrationsplan	30

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med:

Hasløv & Kjærsgaard, byplankonsulenter, arkitekter maa

Plan- og Teknikudvalget
Offentlig høring
Plan- og Teknikudvalget

4. juni 2015
12. juni - 21. august 2015
1. oktober 2015

Forord

HVAD ER EN LOKALPLAN?

I en lokalplan kan Byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at Byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre borgernes mening.

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Køgevej 80 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der vedtages af Byrådet. Herefter fremlægges forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er vedtaget, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Det vil være muligt af finde lokalplanforslaget digitalt på hjemmesiden, men du kan også få en trykt udgave i Teknik og Miljø, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby.

Den offentlige høring varer mindst 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. De skal

sendes skriftligt til Plan og Udvikling, Postboks 100, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde eller med email til lokalplan@roskilde.dk.

I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter Byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. **Der kan ikke klages over planens indhold.** Klageberettigede er miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes via den digitale klageportal på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Her findes også nærmere vejledning om klageregler.

Nævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold. Kommunens og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden for 6 måneder, fra de er meddelt.

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed
© Eniro/Krak

BAGGRUND

Det nye boligområde Holmehøj i Gundsømagle Øst er udlagt i Roskilde Kommunes kommuneplan for at imødekomme et lokalt behov og understøtte institutions- og skolekapaciteten i Gundsømagle.

Det nye byområde har samlet plads til ca. 210 boliger og er omfattet af kommunens rækkefølgeplan, der fastlægger, at området skal udbygges fra vest mod øst.

Der er udarbejdet en samlet helhedsplan eller dispositionsplan for Holmehøj, der danner grundlag for lokalplanlægningen af byområdet.



Lokalplanområdet set fra Holmevej mod sydvest

7



Helhedsplanen for Holmevej fra 2007 med markering af området omfattet af lokalplan 624

Holmevej er under løbende udbygning, og Lokalplan 624, Holmevej - Etape 3, Vest omfatter det fjerde område, der nu inddrages i udbygningen.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet udgør et areal på omkring 2,2 ha og ligger øst for Gundsømagle, umiddelbart syd for Holmevej. Området er ubebygget og har hidtil været anvendt til jordbrug. Der er ingen diger eller gravhøje inden for området, og der er ingen træer eller anden beplantning. Terrænet falder med 2,5 m fra nordvest mod sydøst.

Redegørelse

Området og dets omgivelser ligger forholdsvis højt i et let kuperet landskab. Mod vest støder det op til Holmehøjs første etape med vejadgang fra Holmehøjen. Mod øst og syd ligger der åbne marker.

FORMÅL OG INDHOLD

Formål

Lokalplanen giver mulighed for, at der som fjerde fase af den samlede udbygning af byområdet Holmehøj i Gundsømagle kan opføres 18 boliger som åben-lav bebyggelse i den nordlige del af byudviklingsområdet.

Lokalplanen skal fastlægge retningslinjer for den fremtidige bebyggelse, områdets friarealer, infrastruktur og overfladisk regnvandsafledning og nedsivning i overensstemmelse med den overordnede helhedsplan for Holmehøj.

Indhold

Denne lokalplan udlægger den nordlige del af dispositionsplanen til 20 parcelhusgrunde omkring en ny boligvej, som bliver en sidevej til Holmehøjen. Grundstørrelsen varierer fra 700 til 1.000 m². Der udlægges endvidere et fælles friareal, hvor der indgår et regnvandsbassin.

Lokalplanområdets bygninger kan opføres i 2 etager, bortset fra den nordligste grund mod Holmevej, der ligesom parcelhusene i de tidligere lokalplaner med beliggenhed ud mod Piledyssen og Holmevej kun må opføres i 1½ etage. Ingen bygninger må have en højde på mere end 8,5 m. Muligheden for at bygge i 2 etager gives for at imødekomme et ønske om at mindske bygningernes fodaftryk og dermed sikre en bedre udnyttelse af de enkelte grunde, større friarealer, mere beplantning og bedre mulighed for



Illustration af Holmehøjs fjerde etape, hvor der planlægges opført 20 enfamilieboliger og anlagt et fælles friareal med en regnvandssø.

9

nedsivning af regnvand. Jordbunden i området er dog ikke velegnet til nedsivning.

Lokalplanens bebyggelse skal som det øvrige Holmehøj fremstå uden blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaseret eller hårdtengoberet tegl.

Det er ønsket, at lokalplanområdet skal fremstå med en markant grøn karakter. Hegn i skel må derfor kun udføres som levende hegn.

Lokalplanen fastsætter de overordnede rammer for friarealernes karakter og beplantning, men et egentligt landskabsprojekt, der fastlægger den endelige terrænregulering og beplantning, udarbejdes i forbindelse med byggemodningen af området.

Langs Holmevej udlægges et grønt strøg, der udformes med karakter af overdrev og beplantes med enkeltstående træer og buske. Det grønne strøg vil, når bydelen er fuldt udbygget danne en samlet ramme omkring bebyggelsen mod de omgivende veje.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Holmehøjen, der giver vejadgang til Piledyssen og Holmevej. I forbindelse med den videre udbygning af området forventes Holmehøjen også forbundet til Østrupvej.

Boligvejene i lokalplanområdet anlægges med grønne rabatter og danner en lille grønning mellem boligerne.

For at fremtidssikre området mod kraftige regnskyl og for at skabe rekreative oplevelser, herunder et varieret plante- og dyreliv, skal der etableres trug eller render til overfladisk lokal afledning af regnvand fra tage, veje og andre befæstede arealer. Afledningen skal ske med udløb til et nyt forsinkelingsbassin i det fælles friareal i lokalplanområdet.



Redegørelse

Lokalplanområdet får vejadgang fra Holmevej til venstre via Holmehøjen via en forlængelse af boligvejen, der nu ender blindt midt i billedet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Miljøministeriet har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor.

Grundvandsbeskyttelse: Lokalplanområdet er i Forslag til Vandplan 2010-2015 udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Kystnærhedszonen: Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning, skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen.

Topografien og byområdet imellem fjorden og lokalplanområdet bevirker, at byggeri med de højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

Internationale naturbeskyttelsesområder og beskyttede arter: Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan



Rammeområde 8.B.30 i Kommuneplan 2013

11

et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen kan skade de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder),
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, Roskilde Fjord. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Kommuneplan

I Roskilde kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 8.B.30, Holmehøj øst for Piledyssen.

Område 8.B.30 ligger i Gundsømagle og planlægningen skal derfor overordnet set alene modsvare det lokale behov for f.eks. boliger, arbejdspladser og service, understøtte de offentlige servicefunktioner og medvirke til en landskabelig afrunding af bysamfundet.

Område 8.B.30 er udlagt til boligformål, som åben-lav og tæt-lav bebyggelse med mulighed for indpasning af offentlige formål (institutioner, friarealer, tekniske anlæg ol.)



Holmebakken fra Piledyssen til Holmehøjen og lokalplanområdet

Redegørelse

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 8,5 m.

Lokalplanområdet indgår i et større kulturhistorisk interesseområde. Planlægningen skal derfor overordnet set sikre, at de karakteristiske kulturhistoriske værdier, helheder og enkeltelementer bevares, beskyttes og forbedres.

De kulturhistoriske interesseområder omfatter områder, hvor der findes en særlig koncentration af velbevarede og synlige spor af historien og områder, hvor der ikke er synlige spor, men stor sandsynlighed for at gøre fund i jorden.

Ifølge kommuneplanens rækkefølgeangivelse kan rammeområdet udbygges med samlet 210 boliger, men den østlige del af rammeområdet kan først udbygges, når den vestlige del af området er færdigudbygget.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

Klimatilpasning

Roskilde Kommune har i 2013 vedtaget Strategi - Vand og Klimatilpasning, som er udarbejdet i samarbejde med Roskilde Forsyning. Formålet med strategien og den tilhørende handleplan er at tackle klimaændringerne og de øgede vandmængder. I forlængelse af strategien stiller Kommunen fra 2013 krav om klimatilpasning i lokalplanerne. Disse krav er bindende for grundejerne.

Gældende servitutter

På ejendommen matr. nr. 27q Gundsømagle By, Gundsø-



Lokalplanområdet set fra øst fraden gennemgående grønne sti

magle er tinglyst servitut af 2.8.1974 om bl.a. byggelinjer på 12,5 m fra vejmidte mod Holmevej.

På ejendommen matr. nr. 27q Gundsømagle By, Gundsømagle er endvidere tinglyst servitut af 30.3.2010 om regnvandsledning med tilhørende byggelinjer på hver side. Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdet.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den udbygning, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Holmehøjen, der har forbindelse til Holmevej og Piledyssen. Når rammeområdet er fuldt udbygget, får Holmehøjen yderligere forbindelse til Østrupvej.

De planlagte adgangsveje og boligveje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Udbygningen af området med 18 boliger vil medføre en meget begrænset trafik. Den fulde udbygning af byudviklingsområdet med 210 boliger vil medføre en vis trafik på de omgivende veje og især på Østrupvej.

Ved det planlagte anlæg af den nye Frederikssundmotorvej vil der blive etableret tilslutning til Østrupvej. Østrupvej vil derved i endnu højere grad blive indfaldsvejen til Gundsømagle, og Holmevej vil blive lukket for gennemkørsel.

Det vurderes, at Østrupvej, Piledyssen og Holmevej er dimensioneret til denne yderligere belastning. Det kan være nødvendigt med hastighedsdæmpende foranstaltninger på Piledyssen.



Sø til opsamling af regnvand fra Holmehøj ud mod Piledyssen og Østrupvej

Redegørelse

De vejledende grænser for vejstøj på de primære udendørs opholdsarealer skal sikres overholdt. Der er i forbindelse med udarbejdelse af masterplanen for området udarbejdet en støjundersøgelse, som viser støjbelastningen fra den nuværende trafik og den tilkommende trafik fra byudviklingsområdet. Støjkravene søges overholdt ved afstandsdæmpning herunder ved udlæg af et grønt bælte mod Holmevej i en bredde af 7,5 m.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger indenfor Margretheskolens skoledistrikt, som har kapacitet til den boligudbygning som lokalplanen giver mulighed for.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger ikke i fjernvarme- eller naturgasområde. Matr. nr. 27bf og 27bm Gundsømagle By, Gundsømagle ligger i naturgasområde og er tilsluttet naturgas.

Området er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Nedsivning og overfladisk afledning af regnvand fra tage, veje og befæstede arealer skal fremmes mest muligt. Grundejerne kan dog ikke pålægges nedsivning i området af jordbundstekniske årsager, idet jorden er meget lerholdig. Miljømyndigheden kan give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage, befæstede arealer og fra vejtrug og permeable belægnings, hvis det er teknisk muligt og kan ske uden ulemper for naboer. Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 30%. Overskydende regnvand skal som princip ledes via åbne trug eller render til et regnvandsbassin i det fælles friareal i lokalplanområdets sydlige del.



Den nye boligvej i lokalplanområdet udformes som f.eks. nabovejen Holmeager

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Gundsømagle Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra dette vandværk.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af DongEnergy.

Ved Holmevej er reserveret en lille plads til eventuel opstilling af minicontainere for den offentlige indsamling af glas mv. I udbygningens senere etaper påregnes der anlagt en tilsvarende plads ved adgangsvejen fra Østrupvej. Disse pladser, der ligger uden for lokalplanens område, skal betjene hele det færdigudbyggede Holmehøj.

Kulturhistorie

Der kan under anlægsarbejde fremkomme fund eller for-tidsminder, som vil være omfattet af Museumsloven. Byg-herren er forpligtet til øjeblikkeligt at indberette sådanne fund til Roskilde Museum samt til midlertidigt at indstille anlægsarbejdet.

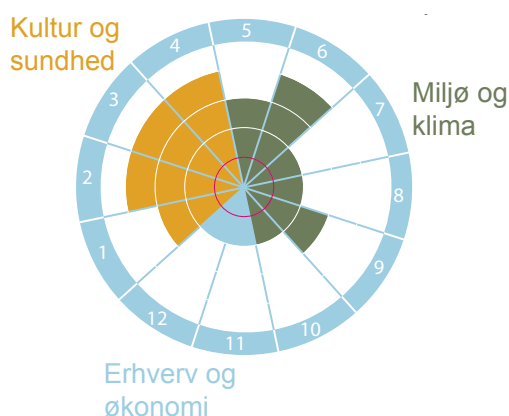
MILJØ OG BÆREDYGTIGHED

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og program-mer, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

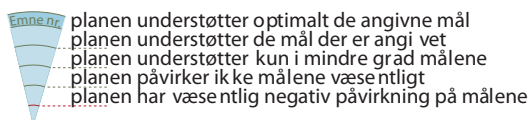
Ud fra screeningen besluttes det, om en plans påvirkning

Redegørelse



Hvordan vurderer vi?

For hvert af de 12 emner foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering af, i hvor høj grad først et projekt- og siden et lokalplanforslag understøtter de konkrete mål. Der ud fra tildeles hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



1. Identitet (Kulturarv og profil)
2. Byens rum og bygninger
3. Grønne og blå byrum
4. Social mangfoldighed
5. Sundhed og bevægelse
6. Transport
7. Ressourceforbrug
8. Støj og forurening
9. Vand
10. Natur
11. Erhverv og service
12. Kommunal økonomi

på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 624, ikke er behov for at foretage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til højre.

Roskilde Kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil af projektet, der viser, i hvor høj grad projektet understøtter kommunens mål på området. Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at fremme bæredygtighedsprofilen ved at indarbejde grøfter eller lignende, der fører ned til et blå bånd syd for området, til håndtering af regnvand inden for Holmehøj-området og til at styrke dyrelivet i området.

Lokalplanen redegør for forholdet til øvrig planlægning, hvoraf det fremgår, at planen ikke er i strid med anden overordnet planlægning – eller sektorplanlægning ud fra en miljømæssig vurdering.

Forurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som muligt forurenet og har hidtil været anvendt til jordbrug. Det antages derfor, at området ikke er forurenet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Et areal i den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinie. Opførelse af bebyggelse på dette areal forudsætter, at Roskilde Kommune meddeler dispensation fra Naturbeskyttelsesloven hertil, eller at Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinien for det pågældende areal.

Området er i dag pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves af landinspektør i forbindelse med udstykning.

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §§ 19 OG 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§ 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- At fastlægge områdets primære anvendelse til boliger i form af åben-lavt byggeri.
- At fastlægge bebyggelsesplan, vejforløb og grønne områder i overensstemmelse med dispositionsplanen for hele Holmehøj.
- At fastlægge rammer for vandafledningen; både spildevand og regnvand.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. nr. 27q, 27 bf og 27 bm, Gundsømagle By, Gundsømagle samt alle parceller, der efter den 29. januar 2015 udstykkes fra ejendommen.

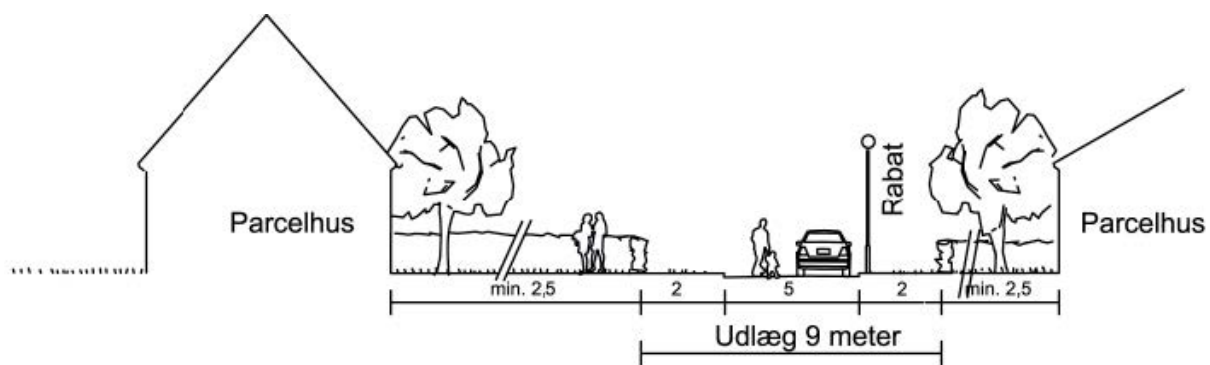
2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanens område, overføres med denne lokalplan til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åbent-lavt byggeri til helårsbeboelse.



Tværsnit i boligvejene

3.2

De med grøn signatur på kortbilag 2 viste områder må udelukkende anvendes som grønt område, fælles friareal, med stier og beplantninger. Områderne må ikke bebygges.

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

4.2

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mellem 700 m² og 1.000 m².

4.3

Regnvandsbassinet i den sydlige del af området kan udstykkes, yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Veje og stier skal anlægges i henhold til principperne vist på kortbilag 2.

5.2

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Holmehøjen.

5.3

Der udlægges boligveje som vist principielt på kortbilag 2. Vejene skal ved tilslutningen til Holmehøjen have en bredde af mindst 9 m med 5 m kørebane og med græsrambe i begge sider og udformet, så de overholder kravene til lege- og opholdsarealer.

Bestemmelser

5.4

Boligvejen skal indrettes med manøvre- og vendeplads for renovationsbiler ved punktet mærket D på kortbilag 2.

5.5

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

5.6

Der anlægges en sti med grus-belægning i det grønne bælte langs lokalplanens nordlige afgrænsning, som vist principielt med signaturen a-b på kortbilag 2.

5.7

Der anlægges en sti med grus-belægning i en bredde af mindst 1,5 m og højst 3,0 m i det fælles grønne område i den syglige del af lokalplanområdet, med kobling til den eksisterende sti i området mod vest, som vist principielt med signaturen c-d-e på kortbilag 2.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund.

6.2

Bebyggelse kan opføres i indtil 2 etager, undtagen ejendomme direkte ud til Holmevej, der kan opføres som 1 etage med udnyttelig tagetage uden trempel..

6.3

Garager, carporte, skure og lignende i tilknytning til bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra skel mod vej. Integreerede carporte skal ligeledes placeres 5 m fra skel mod vej.

6.4

Bebyggelse må ikke opføres med en større højde end 8,5 m.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

Boligbebyggelse skal opføres med sadeltage, eventuelt med valm, eller med synlig, ensidig taghældning på min. 10%.

7.2

Tage på garager, carporte og udhuse kan opføres med ensidig hældning.

7.3

Tage på boligbebyggelse må ikke fremstå i blanke eller reflekterende materialer svarende til glanstrin, der ikke må overstige 20.

7.4

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og følge tagets hældning.

Anlæg til indvinding af solenergi kan placeres på jorden, såfremt de ikke er synlige fra veje og fælles opholdsarealer.

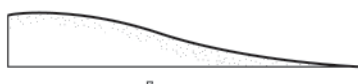
7.5

Skiltning og flagning i reklameøjemed er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

7.6

Ventilationsrør og andre mindre bygningsdele på tagfladerne udover kviste og skorstene skal begrænses og tilpasses tagene i forhold til materialer og farver.

Bestemmelser



S-formet kurve



Teknisk skråning

Terrænændringer skal afvikles som bløde S-formede kurver. Der tillades ikke tekniske skråninger.

7.7

Der må ikke opsættes udvendige antenner. Parabolantennener kan dog opsættes på facade eller på terræn med en højde på ikke over 1,8 m over terræn og 2 meter fra skel.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1

Det med grønt markerede område til fælles friareal mod syd udlægges som kombineret grønt område og afvandingsbassin, som vist på kortbilag 2. Gennem områderne må der anlægges sti og afvandingskanaler. Friarealerne skal fremstå med karakter af overdrevslandskab med en vekslen mellem højt græs og klippede plæner samt spredte træ- og buskgrupper, i princippet som vist på kortbilag 3.

8.2

Fælles friarealer skal tilstræbes beplantet senest først-kommende vækstsæson efter lokalplanområdets færdigudbygning. Der udføres af bygherren en basissetablering af græs og enkelte beplantninger.

8.3

Der må ikke foretages terrænregulering med mere end 0,5 m, og terrænet må ikke reguleres inden for en afstand på 1 m fra skel. Terrænet må ikke fremstå med tekniske skråninger eller støttemure, men skal fremstå med bløde S-formede kurver.

8.4

Hegn i skel må kun udføres som levende hegn eventuelt med et trådhegn på egen side.

8.5

Der må ikke etableres støjskærme inden for lokalplanom-

rådet. Mod Holmevej kan der dog etableres støjskærme, der fremstår som grønt hegn.

8.6

Lastbiler, campingvogne, både og biler, som ikke er indregistreret, må ikke opbevares inden for området.

§ 9 MILJØFORHOLD

9.1

Lokalplanområdets ejendomme kan anvende alternative energikilder, herunder jordvarme, solvarme og lignende.

9.2

Den maksimale befæstigelsesgrad for det samlede lokalplanområde er 30.

9.3

Der udføres et regnvandsbassin på det sydlige friareal hvor overfladevand fra bygninger og veje skal tilkobles.. Bassinet skal dimensioneres så afløbet fra bassinet svarer til 1 l/s ha.

Regnvandsbassinet skal udføres med minimums skråningsareal på 1:5.

9.4

Nedsivning af regnvand skal foregå via f.eks. permeable belægninger, vejtrug, faskiner eller lignende.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1

Grundejere i lokalplanområdet skal være medlem af den eksisterende grundejerforening for hele det fremtidige byudviklingsområde omfattet af dispositionsplanen for Hol-

Bestemmelser

mehøj, der blev etableret i forbindelse med Lokalplan 522.

10.2

Det er grundejerforeningens opgave at forestå yderligere beplantning og drift samt vedligeholdelse af private fællesveje, fælles stier og fælles friarealer.

§ 11 AFLYSNING AF LOKALPLAN OG SERVITUTTER

11.1

Servitut om forsynings- og afløbsledninger tinglyst 2.10.1986 på ejendommene 18bx og 27q Gundsømagle By, Gundsømagle vil blive aflyst.

11.2

Lokalplan 522 vil blive aflyst på matr. nr 27 bf og 27 bm Gundsømagle By, Gundsømagle.

§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Inden ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder,

at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og tinglyses på de enkelte ejendomme som er omfattet af planen.

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således endeligt vedtaget af Roskilde Byråd ved delegation til Plan- og Teknikudvalget den 1. oktober 2015.

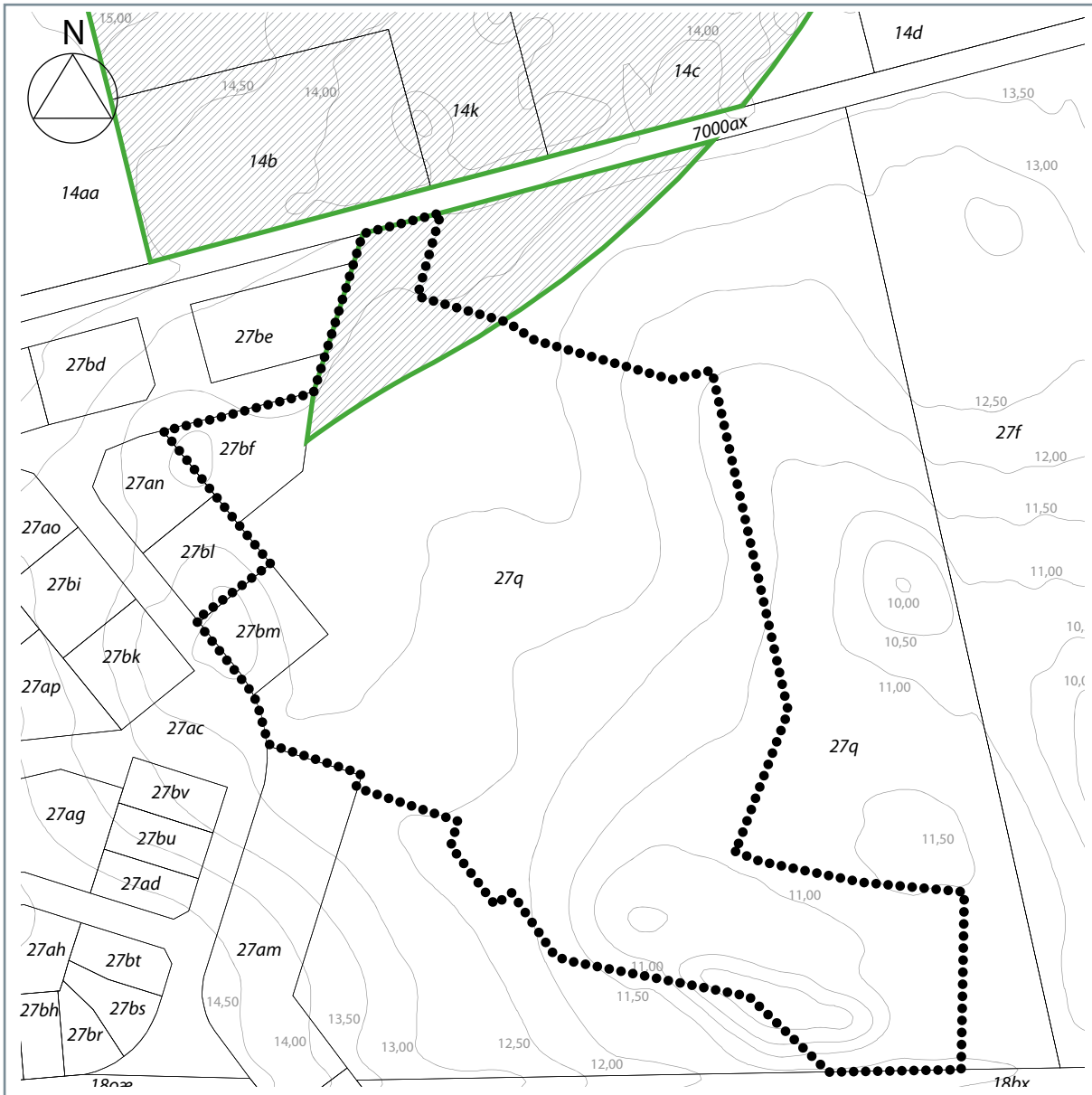
Torben Jørgensen, formand for Plan- og Teknikudvalget

/ Martin Holgaard, direktør for By, Kultur og Miljø

Kortbilag 1







Matrikelkort, mål 1:2.000

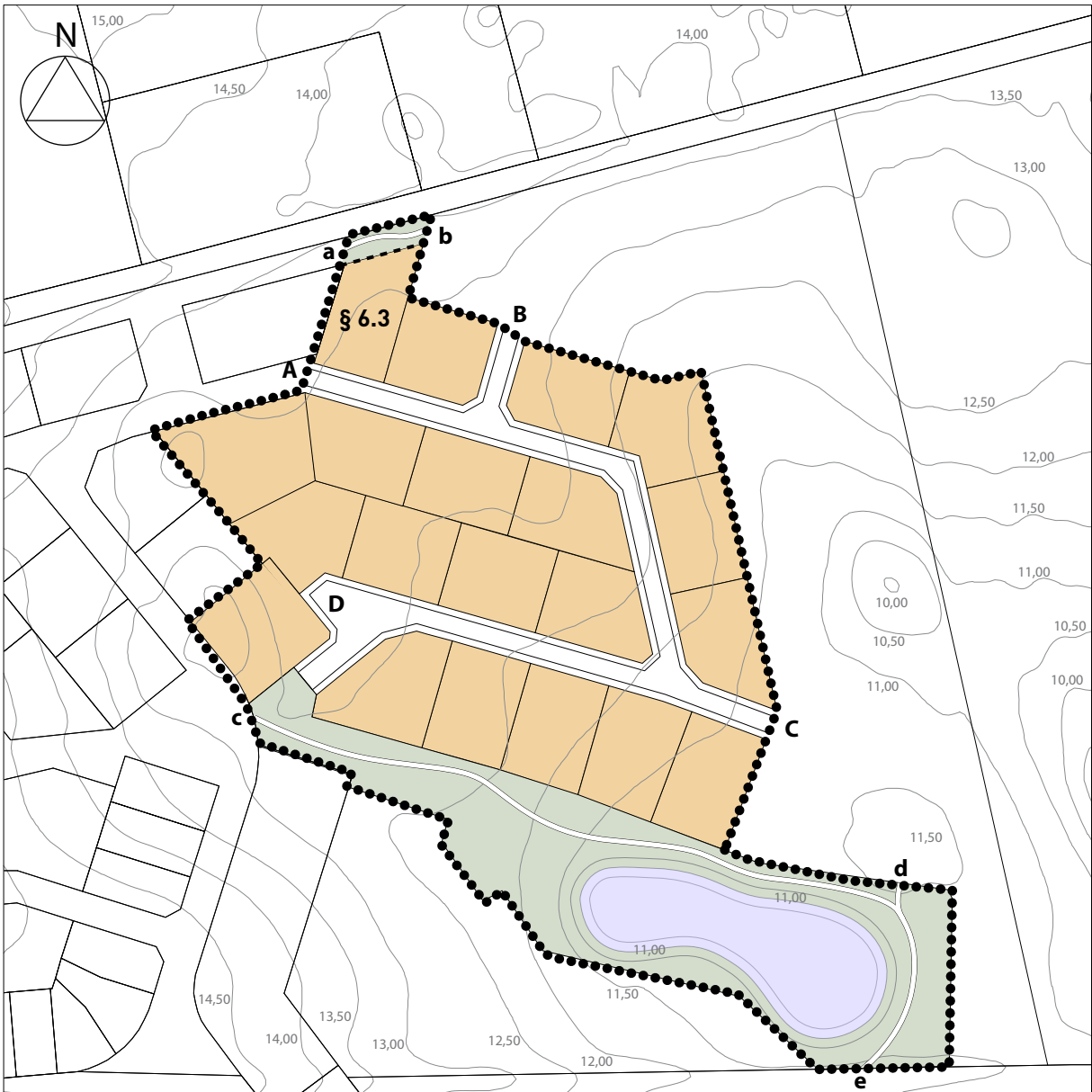
Lokalplangrænse	
Matrikelskel	
Matrikelnummer	
Terrænkurver	
Skovbyggelinje	



Kortbilag 2

Fremtidige forhold, mål 1:2.000

Lokalplangrænse	
Vejbyggelinie	
Åben-lav boligbebyggelse	
Fælles friareal	
Boligvej	
Sti	



Kortbilag 3

Illustrationsplan, mål 1:2.000

Lokalplangrænse





Plan og Udvikling
Postboks 100
Køgevej 80
4000 Roskilde
4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk

